

Møtedato: 13.05.2024
Arkivnr.: 2024/12

Saksbeh.
Bjørn Bech-Hanssen

Sted/Dato:
Helgeland 06.05.2024.

Styresak 42–2024 – Renovering av fasader fløy B.

Styret i Helgelandssykehuset HF inviteres til å fatte følgende vedtak:

Styret stiller seg bak en investering på 18 mill.kr til utskiftingen av fasade, vinduer og tak i fløy B i Mo i Rana.

Formål

I styresak 108-2023 «Budsjett 2024» ble det avsatt 83 mill.kr til investeringer i bygg der 60 mill.kr er planlagt oppgraderinger i Sandessjøen, 18 mill.kr til Fløy B Mo i Rana og 5 mill.kr til en havaripott. I tråd med Konsernbestemmelser for investeringer i Helse Nord skal allikevel enkeltinvesteringer med en samlet kostnad over 10 mill.kr behandles av helseforetakets styre før iverksettelse. Denne saken gjelder utskifting av fasadeplater, vinduer og tak i fløy B i Rana til en samlet kostnad på 18. mill.kr.

Fasaden er utett og det lekker vann inn gjennom både vindu og ellers i vegg. Den nåværende utette fasaden og vannlekkasjene forårsaker økte drifts- og reparasjonskostnader og et dårlig arbeidsmiljø for de som bruker lokalene midlertidig i dag.

I gjeldende strukturvedtak og i våre arealdisponeringsplaner er Psykisk Helse i Rana foreslått inn i plan U, 1 og 3 i fløy B. Det er en forutsetning for bruk av bygget at fasaden er tett, og det er fordelaktig å ta denne renoveringen allerede nå fordi vinduene må skiftes før rommet renoveres eller ombygges til annen fremtidig bruk når endelig vedtak om bruk foreligger. Dette kan forkorte tiden frem til innflytting for ny aktivitet med et halvt til et år.

Det er viktig at prosjektet kommer i gang mens det er sommer. Arbeid på vinteren betyr minst 10% merkostnad på slikt arbeid. Altså en ytterligere utsettelse av prosjektet vil kunne bety 2 mill. kr. i merkostnad og langt større driftsforstyrrelser enn om det gjennomføres sommerstid.

Bakgrunn for saken

Vedlegg 1 gir en presentasjon av bruk, tilstand og egnethet i Fløy B (tidligere Selfors sykehjem) i Helgelandssykehuset Mo i Rana. Bygningsmassen har i snitt samme tilstandsgrad som øvrig bygningsmasse i foretaket, men vi har utfordringer spesielt med ytterkledning og vinduer.

I vedlegg 2 gir Norconsult en tilstandsvurdering av tak, ytterkledning, vinduer og kjellermurer tilhørende Fløy B. I sin rapport konkluderer de med følgende:

«Da de fleste bygningskroppskomponenter nærmer seg forventet levetid, anbefales det at tiltak vurderes gjennomført. Utskifting av vinduer anbefales omgående pga. råte, og bytte av fasadeplater anbefales byttet samtidig som vinduer skiftes da restlevetid er antatt 0-5 år.

Det er gjort energiberegninger som viser at energiforbruket kan reduseres med opptil 25% om det utføres energieffektiviseringstiltak som etterisolering samtidig som bygningskomponenter oppgraderes.»

Nye vinduer, etterisolerte fasader og nytt tak er kostnadsberegnet til 18 mill.kr. og finansieres som en del av bevilgede midler i styresak 108-2023 «Budsjett 2024».

Vurdering og fremtidig behov

For Helgelandssykehuset Mo i Rana er det skissert 2 alternativer for bruk av Fløy B. I alternativ A er fløy B skissert med Psykisk helse og rus (PHR) døgnet, PHV poliklinikk og Helsepark/rehabilitering. I alternativ B er bygningsmassen skissert med to etasjer somatiske tjenester og en etasje PHV.

PHR disponerer i dag lokaler som er lite egnet for rasjonell og effektiv drift. De er spredt over flere steder både i egne og leide lokaler. Særlig Barne- og ungdomspsykiatrisk poliklinikk (BUP) har i tillegg vokst ut av sine lokaler og mangler betydelig med areal. I 2018 ble det satt av 3 mill. kr. i investering for utbygging, men tomtestørrelsen tillot ikke dette. I 2021 ble det laget romprogram og forberedt utlysning for utleie som også ble satt på vent. Disse midlene er nå omdisponert tilrettelegging og vedlikehold i fløy B.

Å kun skifte fasader vil ikke alene imøtekomme klinikkens totale behov. Det vil være nødvendig med overflateoppussing av rommene og tilpassinger av støttearealene for å bedre tilfredsstillende kravene til annen pasientbehandling enn hva lokalene er bygd til. Det er imidlertid vanskelig å gi en detaljert fremdriftsplan for dette, da det vil avhenge av investeringsrammene fremover og avgjørelser på endelig omfang av tilpassinger og ombygginger.

Det er uansett kostnadsbesparende å reparere den utette fasaden umiddelbart for å begrense skadeomfanget. Dette vil også redusere innflyttingstiden for med 6 måneder til 1 år etter eksakt plan for dette foreligger, da utskifting av vinduer og reparasjon av fuktskader må gjennomføres i forkant av oppussing og tilrettelegging av arealene til ny bruk.

En totalrenovering og tilpasning av alle arealer i fløy B til psykiatri er grovt estimert til 120 millioner kroner. Dette beløpet vil imidlertid variere avhengig av hvilke tjenester som skal inn og hvilken standard vi velger å legge arealene på.

Kapitel 8 i vedlegg 1 beskriver økonomien i prosjektet.

Direktørens vurdering - Investeringsvurdering

Investeringen vurderes å ikke være omfattet av vedtaks punkt 5 i styresak 108-2023 Budsjett 2024; «Styret vedtar investeringsplanen som fremlagt i saken, men ber om at prosjektet som kan bli påvirket av strukturarbeidet i Helse Nord, settes på vent».

Uavhengig av type fremtidig bruk, er det avgjørende å erstatte vinduer og fasader så snart som mulig for å tette klimaskallet. Den nåværende utette fasaden og vannlekkasjene forårsaker dårlig arbeidsmiljø og økte drifts- og reparasjonskostnader som er større enn avskrivningen på investeringen. Bygget innehar store verdier det er viktig å ta vare på.

Det anbefales derfor at styret i tråd med Konsernbestemmelser for investeringer i Helse Nord godkjenner en investering på 18 mill.kr til utskiftingen av fasade og vinduer i fløy B i Mo i Rana.

Sandnessjøen, den 6. mai 2024.

Lena E. Nielsen
Adm. Direktør

Vedlegg:

1. Renovering fløy B - Beskrivelse av Fløy B Business case
2. Tilstandsvurdering Fasade, Tak og ENØK HSYK MIR Fløy B.